

日田市空家等対策計画

第3期計画

平成29年9月 策定

令和 3年9月 改定

令和 6年4月 改定

大分県 日田市



目 次

1. 計画の概要

1-1.計画改定の趣旨	・・・	1
1-2.計画の目的	・・・	1
1-3.計画の位置づけ	・・・	1
1-4.計画の対象	・・・	2
1-5.空家等の定義	・・・	2
1-6.対象地域	・・・	3
1-7.計画期間	・・・	3

2. 現状と課題

2-1.空家等の現状	・・・	4~7
2-2.空家等の発生原因	・・・	7
2-3.空家数の推移	・・・	7~8
2-4.空家等対策の問題等	・・・	9

3. 基本方針

3-1.空家等対策の基本方針	・・・	10
3-2.空家等対策の対応方針	・・・	10

4. 空家等対策の実施に関する体制

4-1.空家等対策の体制と組織	・・・	11
4-2.空家等対策協議会	・・・	12
4-3.空家対策検討会議	・・・	12~13
4-4.相談等への対応	・・・	13
4-5.外部機関との連携	・・・	14
4-6.専門家団体等との連携	・・・	14
4-7.空家等に関する対策における各主体の責務と役割	・・・	14

5. 空家化の予防

5-1.問題に対する意識の普及・啓発	・・・	15
5-2.財産管理・相続対策の推進	・・・	15
5-3.相続人決定の推進	・・・	15
5-4.将来を見据えた建築計画の推進	・・・	15
5-5.既存住宅の長寿命化の推進	・・・	15

6. 空家等の流通・利用促進

6-1.空家バンクの活用	・・・	16
6-2.専門家団体等との連携	・・・	17
6-3.流通・利用促進に向けた支援	・・・	17
6-4.空家等管理活用支援法人	・・・	18
6-5.空家等活用促進区域	・・・	18

7. 空家等の適正管理

7-1.所有者等の管理責任と自覚	・・・	19
7-2.継続的な状態確認	・・・	19
7-3.所有者等への情報提供	・・・	19
7-4.適正管理の啓発・支援	・・・	19
7-5.特定空家等の未然防止	・・・	19
7-6.除却の推進	・・・	20
7-7.除却に関する支援	・・・	20
7-8.緊急措置の実施	・・・	20

8. 特定空家等及び管理不全空家等への対応

8-1.特定空家等及び管理不全空家等の判断基準と認定	・・・	21
8-2.特定空家等及び管理不全空家等への措置	・・・	21~22

9. 跡地の管理・活用

9-1.除却後の跡地管理	・・・	23
9-2.除却後の跡地活用	・・・	23

10. 空家等の調査

10-1.対象地域	・・・	23
10-2.調査の時期	・・・	23
10-3.調査の対象	・・・	23
10-4.調査の基準と方法	・・・	23

11. 所有者等の調査

11-1.調査の手順	・・・	24
11-2.固定資産税情報の内部利用	・・・	24
11-3.登記簿謄本の利用	・・・	24
11-4.戸籍謄本等の利用	・・・	24

12. 空家データベースの整備

12-1.データベースの対象	・・・ 25
12-2.空家台帳の作成	・・・ 25
12-3.空家マップの作成	・・・ 25
12-4.データベースの共有	・・・ 25

(注記)「空き家」と「空家」の記載について

一般的には、一般名称を「空き家」、法律用語を「空家」と表記しますが、本計画には一般名称と法律用語が混在しているため、「住宅・土地統計調査」及び「空き家バンク」のみ「空き家」とし、その他については「空家」を用いています。

日田市空家等対策計画 第3期計画

1. 計画の概要

1-1. 計画改定の趣旨

空家等が年々増加し社会問題となっている中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)が公布され、住民に最も身近な市町村が、地域の実情に応じて流通・利用促進を図る一方、地域住民へ悪影響を及ぼす空家等について必要な措置を講ずることが可能になり、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するための計画についても策定できるようになりました。

これを受けて本市では、2017(平成29)年9月に「日田市空家等対策計画(第1期計画)」、2021(令和3)年9月には「日田市空家等対策計画(第2期計画)」を策定し、「空家化の予防」、「空家等の流通・利用促進」、「管理不全な空家等の防止・解消」、「地域住民へ悪影響を及ぼす空家等への措置」、「空家等に係る跡地の管理・活用」の5つを柱とし、中でも「空家化の予防」及び「空家等の流通・利用促進」の2つを重点事項とし、空き家バンクの登録推進や専門家団体等と連携した流通・利用促進、危険空家等への助言・指導、除却工事に対する補助などの取組を行ってきました。

この度、2024(令和6)年3月をもって計画期間が満了することに伴い、これまでの市の取組を整理するとともに、社会ニーズの変化や空家等対策に関連する社会情勢の変化を踏まえ、総合的な空家等対策を一層推進するため、本計画を改定します。

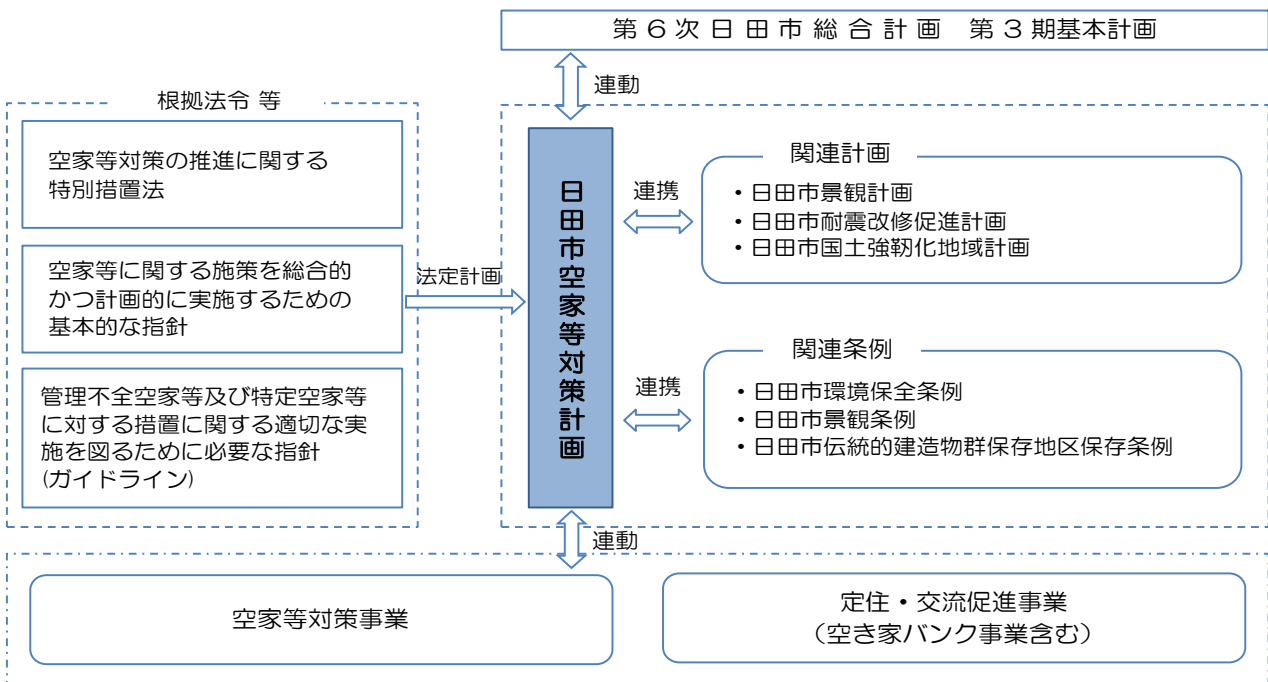
1-2. 計画の目的

本計画は、適正に管理が行われていない空家等に対して、所有者または管理者(以下「所有者等」という。)がその責任において的確に対応することを前提としたうえで、市、所有者等及び専門家団体等が連携・協力し、安全で快適に暮らせる生活環境を確保するために、総合的な空家等対策を推進することを目的とします。

1-3. 計画の位置づけ

本計画は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するためのものであり、図-1のように位置づけられます。

図-1 空家等対策計画の位置づけ



1-4.計画の対象

本計画における「空家等」とは、原則として、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

なお、空家法と同様、建物1棟が空家となっているものを対象とし、共同住宅等で、一部が空室になっているものは対象としません。

1-5.空家等の定義

空家等の定義については、空家法、基本指針等にて以下の通り示されており、建物のみならず、附属する工作物、敷地、及び敷地内の立木等の土地に定着する物も含まれます。

(1)空家等とは…

◆空家法第2条第1項より(抜粋)

・建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

◆基本指針※1より(抜粋)

・「建築物」とは建築基準法第2条第1号の建築物と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門又は塀等をいう。

また、「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

・「居住その他使用されていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

◆基本指針に対する御質問及び御意見に対する回答(第一弾)より(抜粋)

・空家法第2条第1項の「空家等」は「その敷地(立木その他の土地に定着するものを含む。)を含むものとして定義されておりますが、「空家等」の敷地でない「空き地」については法の対象とされていない。

※1 基本指針:空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

以下「基本指針」という。

(2)特定空家等とは…

◆ガイドライン※2より(抜粋)

・「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

(イ)そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

(ロ)そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(ハ)適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

(ニ)その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(3)管理不全空家等とは…

◆ガイドライン※2より(抜粋)

・「管理不全空家等」は、この「空家等」のうち、法第13条第1項において、適正な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある「空家等」と定義されている。

※2 ガイドライン:管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針以下、「ガイドライン」という。

1-6.対象地域

本市では、空家法施行以前より、市内中心部、周辺部を問わず空家等に関する相談、苦情が寄せられています。また、2013(平成25)年度に実施した「空家実態調査」においても市内全域に空家等が点在することが確認されているため、本計画の対象地域は日田市全域とします。

1-7.計画期間

本計画は、本市の最上位計画である「第6次日田市総合計画」、関連計画である「日田市景観計画」などと整合が必要なことから、本計画の期間は第3期計画として、2024(令和6)年4月から2028(令和10)年3月までの4年間とします。

また、社会・経済情勢の変化等柔軟に対応ができるよう、必要に応じて見直しを行います。

図-2 空家等対策計画と関連計画の期間

年 度	2017 (H29.4~ H30.3)	2018 (H30.4~ H31.3)	2019 (H31.4~ R2.3)	2020 (R2.4~ R3.3)	2021 (R3.4~ R4.3)	2022 (R4.4~ R5.3)	2023 (R5.4~ R6.3)	2024 (R6.4~ R7.3)	2025 (R7.4~ R8.3)	2026 (R8.4~ R9.3)	2027 (R9.4~ R10.3)
最上位計画	第6次日田市総合計画(2017~2027)										
	第1期基本計画 (2017~2019)			第2期基本計画 (2020~2023)				第3期基本計画 (2024~2027)			
関連計画	日田市景観計画(2011~)										
住宅・土地 統計調査		●調査					●調査				
空家等対策計画	第1期計画 (2017~2021)				第2期計 (2021~2023)			第3期計画 (2024~2027)			

2. 現状と課題

2-1. 空家等の現状

(1) 日田市の空家等の状況

本市では2018(平成30)年度に、自治会を通じた「空家実態調査(注1)」を実施し、2023(令和5年)11月1日時点で本市が把握している空家等の戸数は表-1のとおり1,012件となっています。

内訳として、今後の利活用が見込まれるものが794件と全体の約78%を占め、老朽化が著しく適正管理が必要とされるものが218件と全体の約22%で、このうち、81件は倒壊した場合、隣接建物や前面道路への影響が懸念される状況です。

また、地区毎の状況は、表-1及び図-3 のとおりで、空家率については、市全域平均の2.5%に対し、中心部が概ね2.5%未満、周辺部が概ね2.5%を上回っており、中心部に比べ周辺部の方が高い状況です。

さらに、空家等になる可能性が高い独居老人世帯については、75歳以上の世帯が3,685世帯と全世帯の13.4%を占め、中心部と周辺部で大きな差は無く、市内全域に一樣に点在しています。

(注1) 空家実態調査は「生活感がない」、「郵便物がたまっている」、「電線の引き込みがない」、「売買や賃貸の看板がある」の4項目を空家であるか否かの判断基準とした外観目視による調査です。

表-1 空家等及び独居老人世帯の現状

(2023(令和5)年11月1日時点)

地区名	住宅等	空家等					世帯数	独居老人世帯数 (75歳以上)	空家率	独居老人世帯率 (75歳以上)	
		A判定	B判定	C判定	D判定	計					
本庁管内	隈庄手	1,820	9	6	3	1	19	1,645	211	1.0%	12.8%
	竹田	1,914	22	18	0	3	43	1,701	245	2.2%	14.4%
	咸宜	2,525	28	11	0	1	40	2,471	286	1.6%	11.6%
	桂林	2,192	18	7	0	1	26	2,000	233	1.2%	11.7%
	田島	1,206	13	3	1	0	17	1,643	182	1.4%	11.1%
	三芳	2,647	19	8	3	5	35	2,289	354	1.3%	15.5%
	光岡	3,728	41	10	1	3	55	3,658	351	1.5%	9.6%
	高瀬	2,435	10	22	9	6	47	1,558	196	1.9%	12.6%
	朝日	1,090	7	2	1	1	11	743	101	1.0%	13.6%
	三花	2,138	8	14	4	4	30	1,901	145	1.4%	7.6%
	西有田	1,707	17	21	2	4	44	1,186	137	2.6%	11.6%
小計	23,402	192	122	24	29	367	20,795	2,441	1.6%	11.7%	
振興センター管内	東有田	1,421	16	25	10	5	56	599	101	3.9%	16.9%
	小野	776	6	15	6	3	30	288	45	3.9%	15.6%
	大鶴	1,507	19	15	12	4	50	506	88	3.3%	17.4%
	夜明	827	9	9	6	7	31	335	55	3.7%	16.4%
	五和	2,049	27	25	7	9	68	1,118	222	3.3%	19.9%
	小計	6,580	77	89	41	28	235	2,846	511	3.6%	18.0%
振興局管内	前津江	1,085	28	20	13	5	66	369	54	6.1%	14.6%
	中津江	1,239	26	53	21	1	101	311	67	8.2%	21.5%
	上津江	741	11	28	16	3	58	339	76	7.8%	22.4%
	大山	2,367	26	30	5	8	69	939	120	2.9%	12.8%
	天瀬	4,836	47	45	17	7	116	1,878	416	2.4%	22.2%
	小計	10,268	138	176	72	24	410	3,836	733	4.0%	19.1%
日田市全域	40,250	407	387	137	81	1,012	27,477	3,685	2.5%	13.4%	

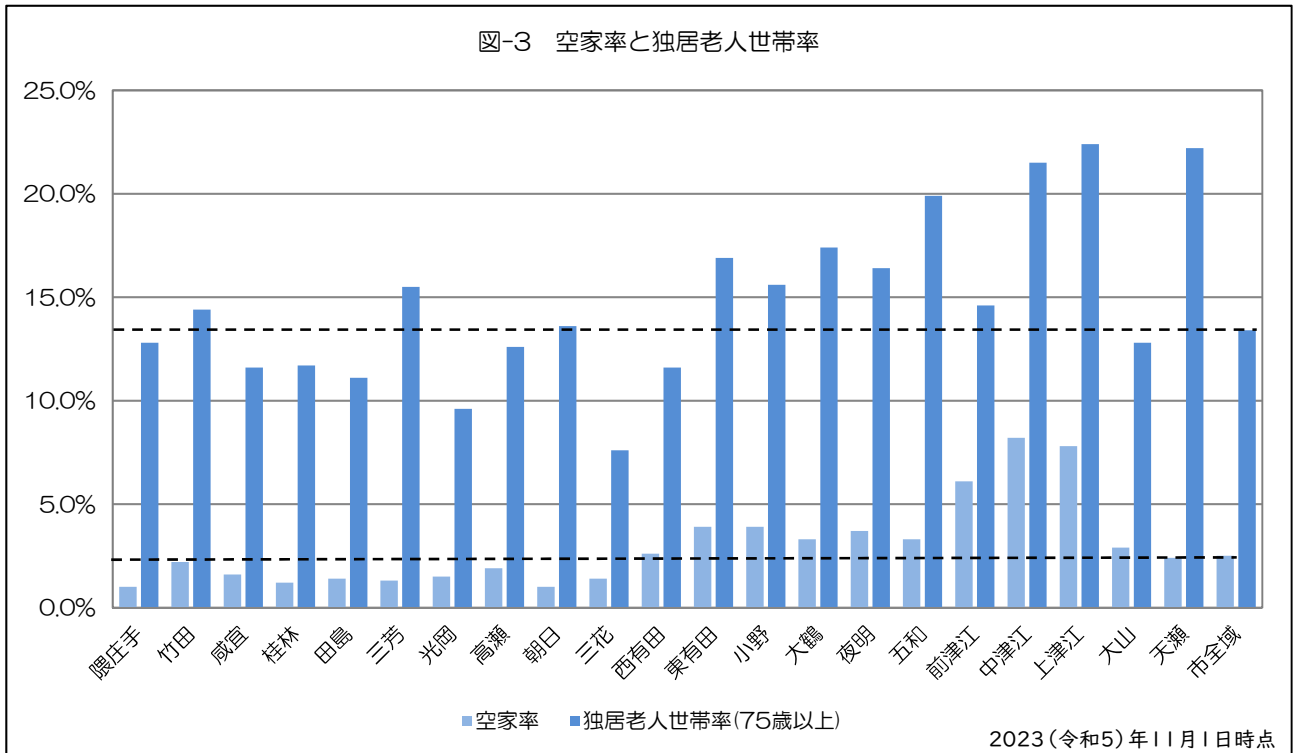
A判定…建物に目立った腐朽破損はないが空家の状態となり今後の利活用が見込まれるもの

B判定…外壁や屋根、窓等に腐朽破損が認められるが、一部修繕すれば利活用が見込まれるもの

C判定…建物の傾き、外壁、屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められるもの

D判定…C判定でかつ倒壊した場合隣接建物に影響がある又は前面道路の通行等に影響があるもの

図-3 空家率と独居老人世帯率



(表-1 空家等及び独居老人世帯の現状から)

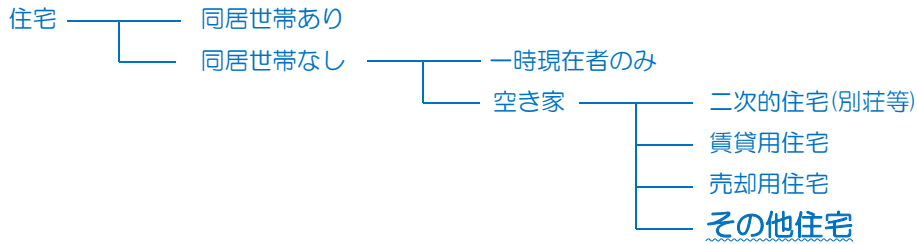
(2) 県下の空家等の状況

2013(平成25)年、2018(平成30)年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査(注2)」では大分県下の空家等の状況は表-2のとおりとなっています。この調査では、本市におけるその他の住宅数は2,540戸、空家率は8.5%となっており、空家率については図-4の通り県下では比較的低いものの、全国と比較すると高い状況にあります。

住宅・土地統計調査(注2)

「住宅・土地統計調査」は、1調査区当たり17戸、全国約350万戸の抽出調査です。よって、調査結果については抽出値であり実際の戸数とは異なり、また、共同住宅等の戸数計上は、部屋毎に計上しています。

(調査の分類)



二次的住宅…別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅

賃貸用住宅…新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

売却用住宅…新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

その他の住宅…居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(※空家の区分の判断が困難な住宅を含む)

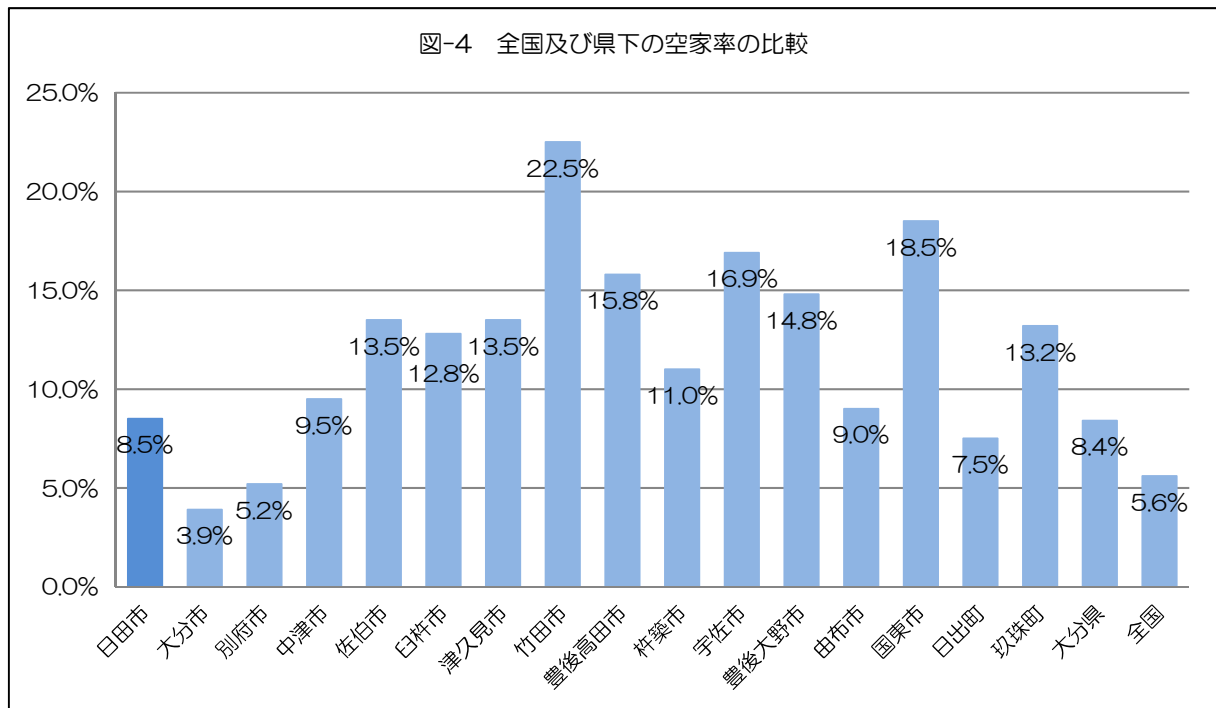
空家率

$$\frac{\text{住宅・土地統計調査によるその他の住宅数}}{\text{住宅・土地統計調査による住宅総数}} = \text{空家率}$$

表-2 全国及び県下の住宅・土地統計調査結果

市町村等	2013(平成25)年			2018(平成30)年			増減		
	住宅総数	その他の住宅数	空家率	住宅総数	その他の住宅数	空家率	住宅総数	その他の住宅数	空家率
日田市	29,270	1,970	6.7%	30,020	2,540	8.5%	750	570	1.8%
大分市	224,840	9,510	4.2%	230,810	9,100	3.9%	5,970	▲410	▲0.3%
別府市	72,140	3,590	5.0%	69,510	3,640	5.2%	▲2,630	50	0.2%
中津市	41,730	3,750	9.0%	43,990	4,200	9.5%	2,260	450	0.5%
佐伯市	34,380	3,890	11.3%	34,970	4,720	13.5%	590	830	2.2%
臼杵市	17,410	2,120	12.2%	17,910	2,300	12.8%	500	180	0.6%
津久見市	9,610	1,280	13.3%	9,180	1,240	13.5%	▲430	▲40	0.2%
竹田市	11,290	1,660	14.7%	11,240	2,530	22.5%	▲50	870	7.8%
豊後高田市	11,660	2,080	17.8%	12,000	1,890	15.8%	340	▲190	▲2.0%
杵築市	15,430	1,620	10.5%	16,060	1,770	11.0%	630	150	0.5%
宇佐市	27,330	4,060	14.9%	29,480	4,990	16.9%	2,150	930	2.0%
豊後大野市	17,440	2,200	12.6%	17,550	2,600	14.8%	110	400	2.2%
由布市	16,780	1,380	8.2%	17,690	1,600	9.0%	910	220	0.8%
国東市	16,880	2,640	15.6%	15,920	2,950	18.5%	▲960	310	2.9%
日出町	12,080	880	7.3%	12,660	950	7.5%	580	70	0.2%
玖珠町	7,120	710	10.0%	7,640	1,010	13.2%	520	300	3.2%
大分県	569,500	43,800	7.7%	581,800	48,700	8.4%	12,300	4,900	0.7%
全国	60,631,000	3,183,900	5.3%	62,407,400	3,487,200	5.6%	1,776,400	303,300	0.3%

資料:2013(平成25)、2018(平成30)年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)



(表-2 住宅・土地統計調査結果から)

資料:2013(平成25)、2018(平成30)年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

2-2.空家等の発生原因

空家等発生背景には、主な原因として以下の内容が考えられます。

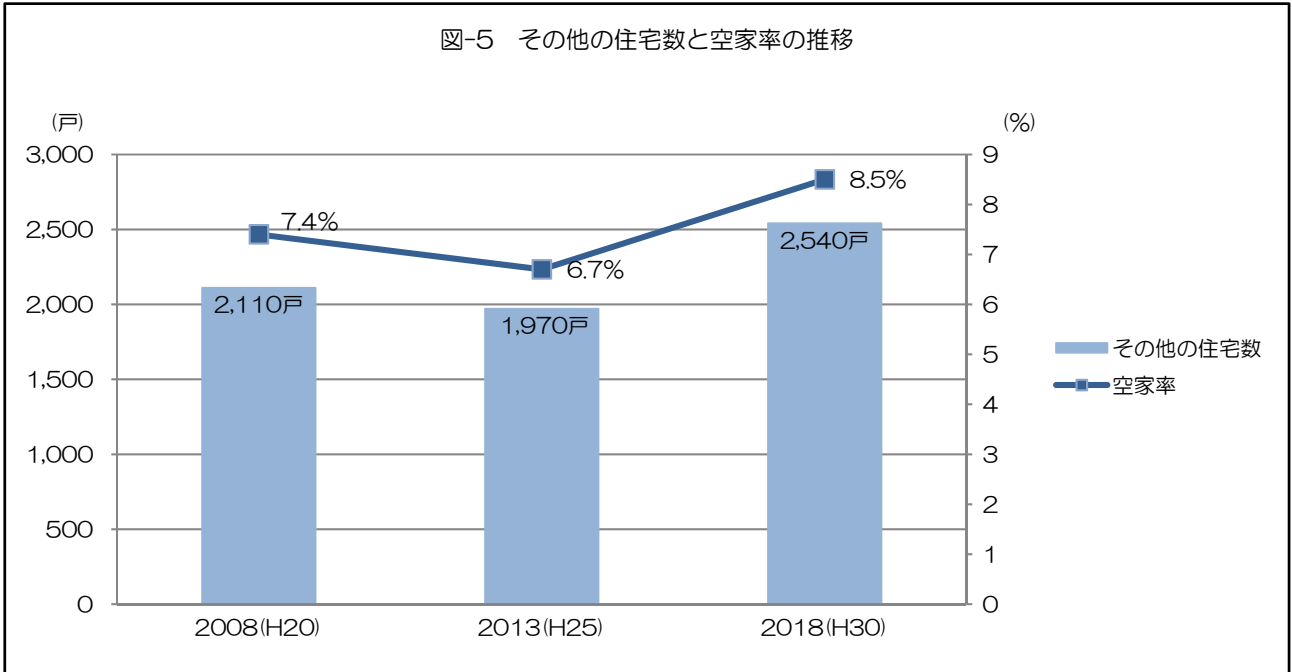
- ・住宅数に対する人口減少
- ・少子高齢化と独居老人世帯の増加(所有者の死亡、施設等への入所)
- ・核家族化が進み親世代の住宅を子供が引き継がない
- ・空家等の長期化、固定化を助長しかねない税制等の既存制度のあり方
- ・空家等を再利用するための資金不足
- ・空家等の利用希望者に対する情報不足
- ・所有者の遠隔地居住による無関心、問題意識の希薄化
- ・維持管理に関する経済的理由や管理意識の欠如
- ・除却に関する経済的理由や意識の欠如

2-3.空家数の推移

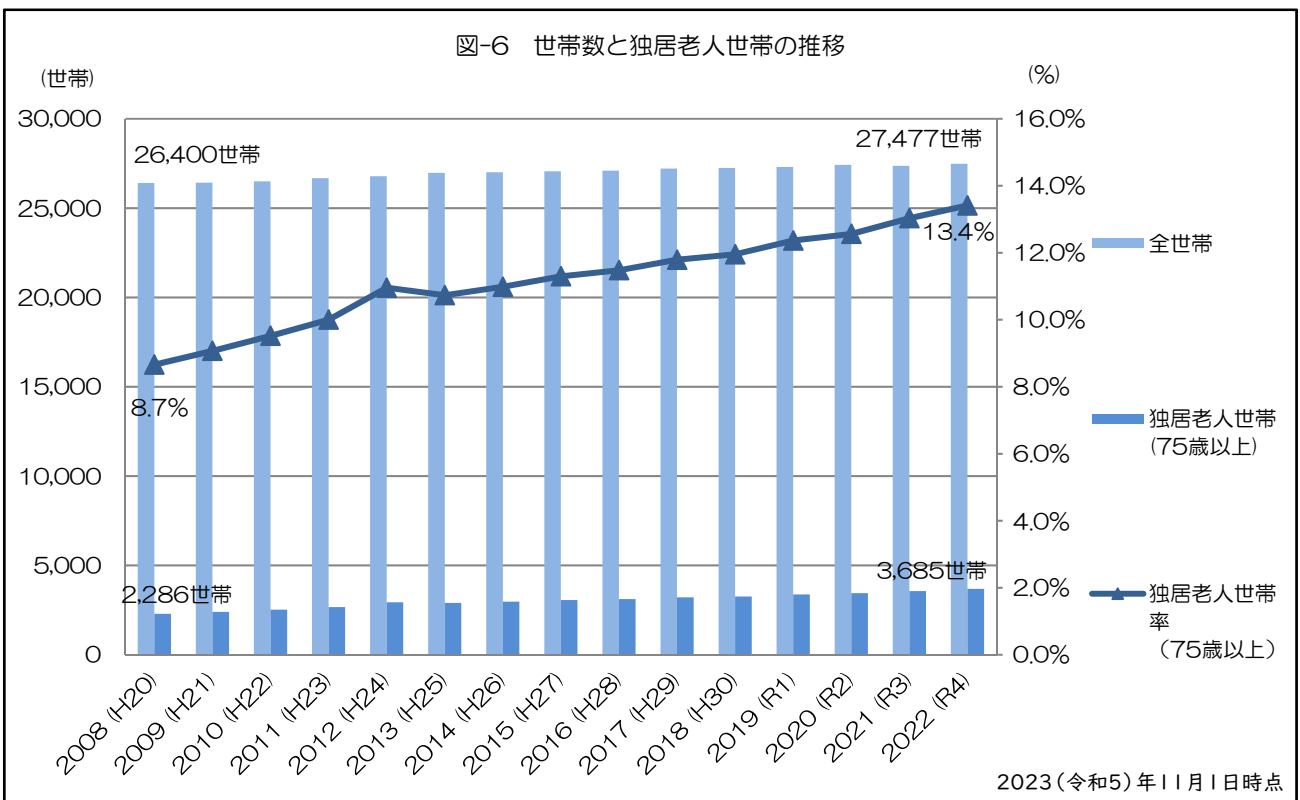
5年毎に実施されている住宅・土地統計調査では、表-2及び図-5に示すように、2013(平成25)年からの5年間で、その他の住宅数は570戸、空家率は1.8%の増加となっています。

また、75歳以上の独居老人世帯については、図-6に示すように、2023(令和5)年11月1日時点で3,685世帯と全世帯の13.4%にあたり、2008(平成20)年からの約14年間で、世帯数は1,399世帯、世帯率は4.7%の増加となっており、その数、割合ともに増加しています。

「2-2.空家等の発生原因」で示したように、所有者等の死亡、施設等への入所が空家発生の原因の1つとなっていることから、今後も空家等の数は増加すると考えられます。



(表-2 住宅・土地統計調査結果から)
資料: 2013(平成25)、2018(平成30)年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)



(表-1 空家等及び独居老人世帯の現状から)

2-4.空家等対策の問題等

空家等対策を進めていく上での問題等は、主には以下のとおりとなっています。

(1)社会情勢に関する事項

- ・人口減少及び核家族化等の進行により、地域内で高齢者世帯が増加
- ・高齢者のみの世帯が自宅での自立した生活を継続できず施設に入所してしまう
- ・核家族化の進行により、親世代の住宅を子供が引き継がない

(2)所有者等(権利者)に関する事項

- ・所有者等の死亡及び相続人不存在
- ・相続人が多数いることで権利の整理が困難
- ・建物が相続登記されておらず権利の所在が不明
- ・所有者等の遠方居住により定期的な管理が困難
- ・所有者等が改修や除却費用を負担できないなど、経済的理由による管理不全
- ・土地と建物の権利者で双方の主張(意向)が異なり話しが進まない
- ・所有者等の高齢化単身世帯化が進んでいる
- ・空家のまま所有していく意向がある
- ・先祖代々の家なので、自分だけで判断できない
- ・売却や賃貸の相手がみつからない
- ・気にはなっているが、きっかけがない
- ・相談先がわからない

(3)土地・建物に関する事項

- ・そのまま放置すると土地の荒廃化や建物の老朽化が進行し、周辺環境に悪影響を及ぼす
- ・借地上の建物で、建物の登記がない
- ・借地契約書がない

(4)制度に関する事項

- ・除却することで「住宅用地に対する課税標準の特例」の適用対象から除外されるため、土地の固定資産税等が高くなる
- ・相続放棄されている(相続人不存在)
- ・特定空家等及び管理不全空家等の勧告を受けると土地の課税に対して「住宅用地に対する課税標準の特例」が外れるが、土地と建物の所有者が異なっている場合、土地の課税が増額されるため、建物所有者への負担とならない
- ・土地所有者には、建物を除却したり手を加えたりする権原を有していない

3. 基本方針

3-1. 空家等対策の基本方針

空家等は個人の財産であることから、空家等対策においては、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。

しかし、「2-4.空家等対策の問題等」で示しているように、所有者等の事情、社会情勢などから空家等が増加することで社会的問題が生じ、さらには市全体の活力低下を招くおそれがあります。

そこで本市では、所有者等による管理責任を前提とし、新たな空家等の発生を予防すること、本市の地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図ること、また一方で市民の生命、身体、財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、地域住民へ悪影響を及ぼす空家等に対し所要の措置を講ずることを、本市の空家等対策における基本方針とします。

3-2. 空家等対策の対応方針

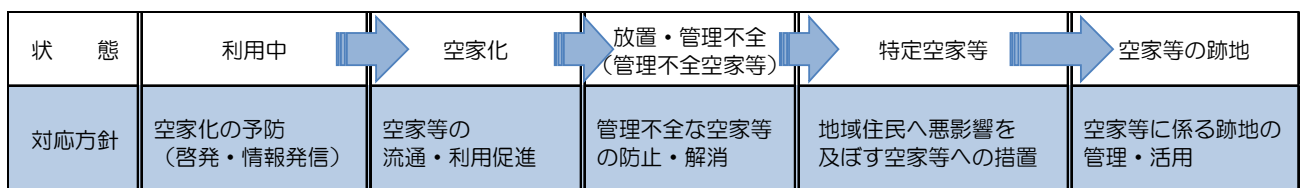
空家等には、「2-1.空家等の現状」にて示しているように、建物に特に目立った腐朽破損がなく、中古住宅として流通や利用を図ることが可能なものから建物の腐朽、破損が著しく周辺地域に悪影響を及ぼすものまで様々なものがあります。

このことから、空家等対策では図-7にて示すように、既に空家であるものの他、現在利用中のもの、除却後の跡地まで含めた施策が必要になります。本市では、その状態に応じ「空家化の予防」、「空家等の流通・利用促進」、「管理不全な空家等の防止・解消」、「地域住民へ悪影響を及ぼす空家等への措置」、「空家等に係る跡地の管理・活用」の5つを柱とし空家等対策に取り組みます。

空家等に関する課題は「2-4.空家等対策の問題等」にて示すように所有者等に関する事項、土地・建物に関する事項等多岐にわたり、その内容によっては解決に長期間を要することが想定され、解決に至らず、結果として周辺地域へ悪影響を及ぼす空家になってしまいます。

このことから、本市では第一に空家等を発生させないこと、空家等となってしまった場合は中古住宅として流通・利用促進を図り空家等を減少させることが最も重要であると考え、対応方針のうち、「空家化の予防」および「空家等の流通・利用促進」の2つを本市の主な取組とし、あわせて地域住民へ悪影響を及ぼす空家等への対策に対する取組についても推進します。

図-7 空家等の状態と対応方針



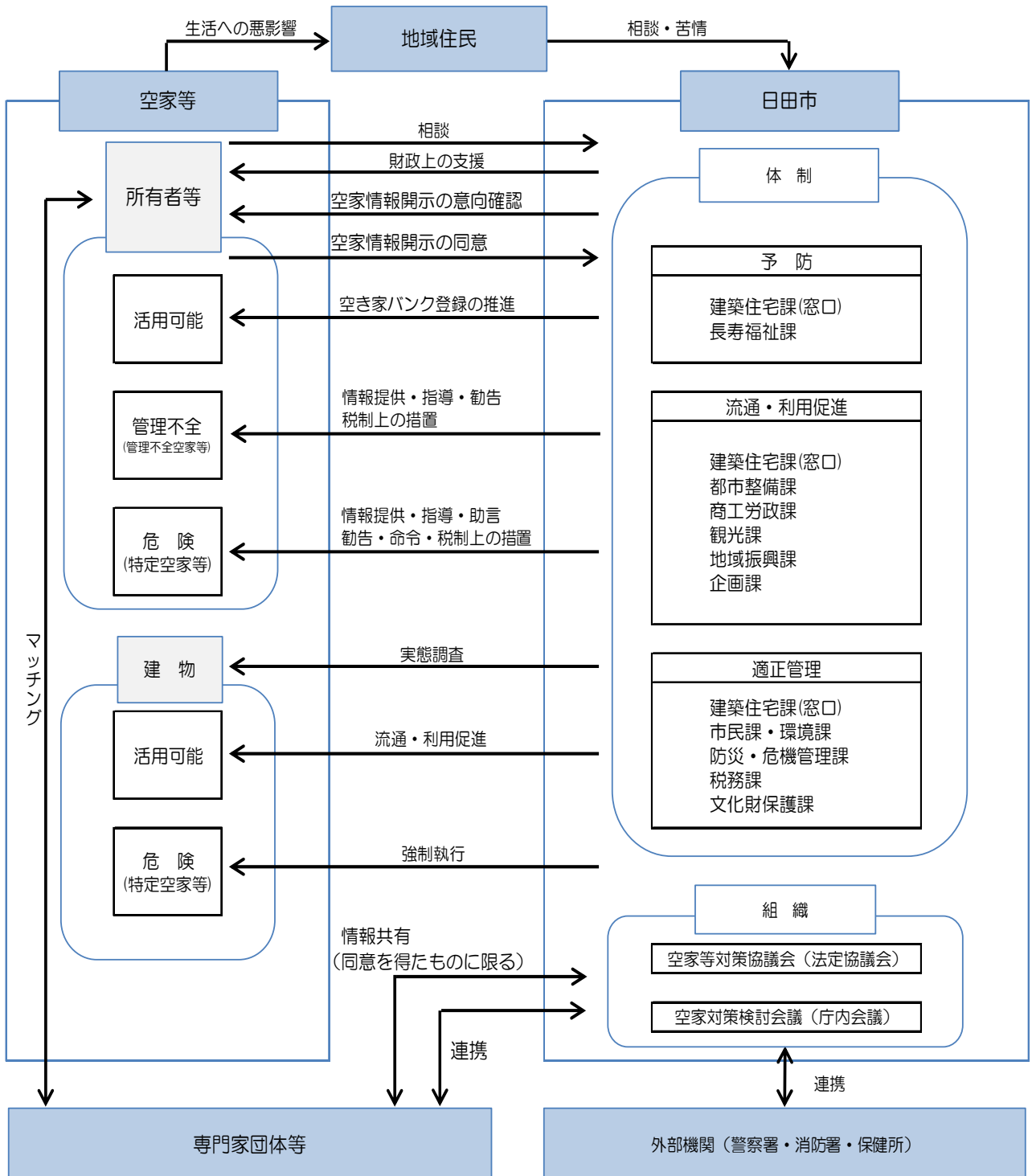
4. 空家等対策の実施に関する体制

4-1. 空家等対策の体制と組織

本市における空家等対策の体制と組織は図-8に示すとおりです。

空家等対策の課題は流通・利用促進に関する事項、適正管理に関する事項など多岐にわたるため、各課題に対し横断的に対応できるよう、庁内関連部署、外部機関及び専門家団体等との連携を図り、併せて空家法に基づく組織など、その対応に必要な組織を設置します。

図-8 空家等対策の体制と組織



4-2.空家等対策協議会

空家等対策協議会は、空家法第8条に規定されている組織であり、本計画の作成、変更および実施に関する協議、また、特定空家等に対する措置などについて協議を行う場としての役割を担い、本市の空家等対策を推進するうえでの諮問機関として位置づけられます。

また、その委員構成については、「3-2. 空家等対策の対応方針」にて示した5つの取組方針に基づく市の施策等に対し、広く市民の意見を反映させること、また、施策等の実施にあたっては、法律、不動産、建築など専門的立場からの意見、助言等を参考にすることがあるため、表-3のとおりとします。

主な役割

- ・「空家等対策計画」の作成、変更
- ・特定空家等の基準に関する協議
- ・特定空家等と認められるものに対する立入調査等、勧告、命令、代執行の方針協議

表-3 空家等対策協議会の委員構成

分野	職種等	委員数
行政	日田市市長	1
地域住民	自治会長(旧日田市)・自治会長(振興局管内)・民生委員	3
市議会	日田市議会議員	1
法律	弁護士・司法書士・法務局職員	3
不動産	宅地建物取引士・不動産鑑定士	2
建築	建築士	1
防犯対策	警察官	1
火災対策	消防職員	1
衛生対策	保健所職員	1
計		14

4-3.空家対策検討会議

空家等がもたらす問題は流通・利用促進、防災、衛生、景観等多岐にわたり、各問題に横断的に応える必要があります。

このことから、本市では表-4に示す関係部署にて検討会議を設置し、連携、情報共有を図りながら各問題に対する対応方針等の立案を行います。

主な役割

- ・「空家等対策計画」の素案作成
- ・特定空家等に関する基準、立入方針の素案作成
- ・空家等が特定空家等に該当するか否かの判断（適正管理分野）
- ・空家等対策に関する施策の立案、検討

表-4 空家対策検討会議の構成

課 所 名	関係法令等
市 民 課	
環 境 課	・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・日田市環境保全条例
防 災 ・ 危 機 管 理 課	・土砂災害防止法
都 市 整 備 課	・日田市景観条例 ・日田市景観計画 ・日田市都市計画マスタープラン
建 築 住 宅 課	・建築基準法 ・耐震改修促進計画
税 務 課	・地方税法 ・日田市税条例 ・日田市都市計画法税条例
長 寿 福 祉 課	
商 工 労 政 課	
観 光 課	
地 域 振 興 課	
企 画 課	
文 化 財 保 護 課	・日田市豆田町伝統的建造物群保存地区保存計画

4-4.相談等への対応

空家等に関する苦情・相談等は、空家等が原因で生活環境に影響を受けている市民からのものや、空家所有者自らによる今後の流通又は適正管理の方針に関するものなど様々です。

本市ではこれらの苦情・相談等に的確に対応するため、図-8 に示す体制のもと、内容に応じ、表-5に示す担当部署が外部機関及び専門家団体等と連携を図りながら効果的かつ効率的に相談に応じます。

表-5 空家等に関する相談内容と担当部署

分 野	内 容	課 所 名
予 防	・住宅(持ち家)の相談に関する事項	建築住宅課
	・高齢者世帯(独居老人世帯)等の相談に関する事項	長寿福祉課
流 通 ・ 利 用 促 進	・空き家バンクへの登録に関する事項	商工労政課
	・民間市場への流通促進に関する事項 ・利活用の支援に関する事項 ・民間団体等とのマッチングに関する事項	建築住宅課 都市整備課 商工労政課 観光課 地域振興課 企画課
	・未成年者や不審者の侵入、放火など、防犯に関する事項	市民課
	・雑草、樹木等の繁茂、越境および管理に関する事項 ・動物(犬、猫、鼠等)、病害虫の発生に関する事項 ・家財道具等の放置に関する事項	環境課
適 正 管 理	・災害等により地域防災への影響、支障をきたすものに関する事項	防災・危機管理課
	・老朽化により、周辺へ被害を及ぼす危険な家屋に関する事項	建築住宅課
	・伝統的建造物等の老朽化により、周辺へ被害を及ぼす危険な家屋等に関する事項	文化財保護課

4-5.外部機関との連携

空家等をもたらす問題のうち、防犯、防災、衛生に関する問題への対応については、関係部署のみならず、警察、消防、保健所等の外部機関と連携し、対策を推進していきます。

4-6.専門家団体等との連携

空家等をめぐる専門的な相談については、関係資格者等の専門家団体等と連携し対策を推進していきます。

4-7.空家等に関する対策における各主体の責務と役割

空家等に関する対策の実施にあたり、それぞれの主体が求められる役割を果たし、協力して取り組むことが重要であり、本市が考える主体毎の役割は以下のとおりです。

(1)所有者等の責務

空家等の所有者やその家族などの関係者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないために、自らの責任をもって空家等の適切な管理に努めるとともに、国、県、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければなりません。

また、空家等に関して、適切な相続、譲渡、賃貸、除却、地域での活用等の様々な選択肢から、将来の方向性を考えておくことが必要となります。

(2)市の責務

市は、空家等の所有者や地域にとって最も身近な行政機関であり、個別の空家の状況を把握することが可能な立場にあることから、空家等対策計画を策定し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施していきます。

(3)地域・市民の役割

われわれ市民一人ひとりや自治会等は、日常の生活空間に存在する空家問題に対し、普段から見守っていくことが求められます。

また、必要に応じて空家等の所有者に声掛けを行ったり、空家等に関する情報を市に提供したりするなど、空家所有者等と市との架け橋としての役割も期待されます。

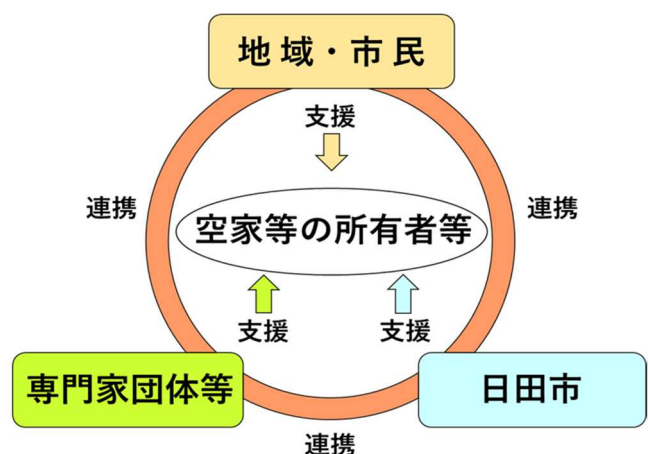
(4)専門家団体等の役割

空家等が抱える問題は、それぞれの空家ごとによって内容が異なります。例えば、相続等の法律に関する問題、売却や賃貸等の不動産流通に関する問題、除却・リフォーム等の建築に関する問題、家屋に残された財産や家財道具などの保管や処分に関する問題、あるいは、それぞれの目的のために希望する空家を探している人もいます。このような問題を解決するためには、それぞれの分野の専門家の積極的な取組が不可欠となります。

(5)相互の協力

空家等対策を推進するためには、空家等の所有者等だけでなく地域・市民や専門家団体等の協力による対応が不可欠です。

そのため、それぞれの責務と役割を理解し、相互に連携、協力して空家等に関する取組を行うことが必要となります。



5. 空家化の予防

5-1. 問題に対する意識の普及・啓発

空家等対策を進めるには、空家等についての意識を広く市民の間で普及することが必要になります。

特に所有者等にとっては、空家等とすることで維持管理費の負担が生じるとともに、管理不全により周辺地域への悪影響を及ぼした場合は、損害賠償などの管理責任を問われるなど、様々な課題、問題をもたらします。

また、地域にとっては、空家等の増加により防災、防犯等の面で地域の住環境に悪影響が生じる恐れがあるなど、地域としても空家等への問題意識を高めることが空家等の抑制に繋がるものと考えられます。

このため、市の広報やホームページ、地域を単位としたふれあい宅配講座等の実施、納税通知書の活用など、市民に空家対策に関する意識啓発を図るとともに、民間と連携し情報発信の方法を工夫していきます。

5-2. 財産管理・相続対策の推進

空家等が発生し放置される要因として、所有者等の死後、相続が適切に行われず多数の相続人が生じるなどとした結果、管理者意識が乏しくなる、意思決定が困難になるといったことが挙げられます。

このようなことを防ぐため、地域包括支援センターによる総合相談及び高齢者向けの各種講習会など、高齢者のみの世帯等を対象に、住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義について働きかけを行うとともに、知的障がい者や認知症の方などに対する成年後見制度の活用等、相続の相談に応じることができる窓口体制を強化し、必要に応じ、専門家団体等への案内等も行います。

5-3. 相続人決定の推進

相続が適切に行われないという事態を防ぐため、相続発生時に速やかに管理者・所有者等が確定されるよう、関係部署が連携し、各種手続や通知時を利用して、対象者等へ働きかけを行います。

5-4. 将来を見据えた建築計画の推進

核家族化の進行などにより親世代の住宅を引き継がず、世帯、住宅のみが増加することは、将来的な空家等の発生の要因となるため、将来を見据えた計画的な建築計画の普及・啓発活動に取り組みます。

5-5. 既存住宅の長寿命化の推進

住まいとしての規模や性能が不十分であると、住み続ける、または住まいを引き継ぐことが難しく、空家等を生み出す要因となります。既存住宅を長期に亘り使用していくことは、空家等の増加を抑制する手段となるため、住宅性能向上のための耐震化など、表-6に示す補助制度の活用とあわせ既存住宅の長寿命化を推進します。

表-6 既存住宅への補助制度

制度名	制度の概要	窓口
木造住宅の耐震化促進事業	昭和56年以前に建てられた木造住宅の耐震診断・改修費用に対して、補助金を交付。	建築住宅課
リフォーム支援事業	リフォームするための費用の一部を助成。 (子育て支援型、三世代同居型、高齢者バリアフリー型)	建築住宅課
木づかい促進事業	日田材を使用した住宅の新築やリフォームに日田材又は日田家具を支給。	林業振興課
景観形成助成事業	豆田地区及び隈地区景観形成重点地区内における建物の外観等の修理・修景に係る費用の一部を助成。	都市整備課
在宅重度障がい者住宅改造助成事業	住宅改造が必要な障がい者がいる住宅を、住みやすく整備するための費用の一部を助成。	社会福祉課
在宅高齢者住宅改造助成事業	住宅改造が必要な身体状況の在宅高齢者がいる住宅を、住みやすく整備するための費用の一部を助成。	長寿福祉課
介護保険住宅改修事業	より安全な生活が送れるように住宅を改修する場合、介護保険から改修費の一部を支給。	長寿福祉課
浄化槽設置補助事業	浄化槽設置費用に対して、補助金を交付。	環境課
伝統的建造物群保存事業	伝建地区内にある伝統的建造物等の修理・修景工事に対して補助金を交付。	文化財保護課

6. 空家等の流通・利用促進

6-1. 空き家バンクの活用

「2-2.空家等の発生原因」にて示しているように、人口減少や少子高齢化は、空家等が発生する主な要因となっています。

本市では、移住・定住人口を増やし、地域を活性化させるため、各種の情報提供やPR活動に努め、移住・定住を推進しています。

その取組の一環として、移住・定住を目的として空家をお探しの方に、売却又は賃貸を希望する所有者からの申込みによって登録された物件の情報を提供する空き家バンク制度を実施しています。

空家の流動化を促し、利活用を促進するため、以下の取組を推進します。

(1) 空き家バンク制度の周知

空き家バンクの利用促進を図るため、市広報やホームページ、全国版空き家バンクへの情報掲載、家屋敷課税の案内、納税通知書の活用など、制度周知に努めます。

(2) 空き家バンクへの物件登録の促進

空家活用を奨励する制度の周知を図り、空き家バンクへの物件登録を促します。

(3) 空き家バンク登録物件の活用支援

空き家バンク登録物件を活用する移住者に対し、初期費用を軽減する補助制度を設けています。この利用状況を踏まえ、必要に応じ、制度の見直しを検討します。

(4) 移住希望者への情報提供

都市圏で開催される移住フェアでPRするなど、移住希望者に対し、空き家バンクに登録された物件に関する情報提供をおこないます。

表-7 空き家バンクに関する補助制度

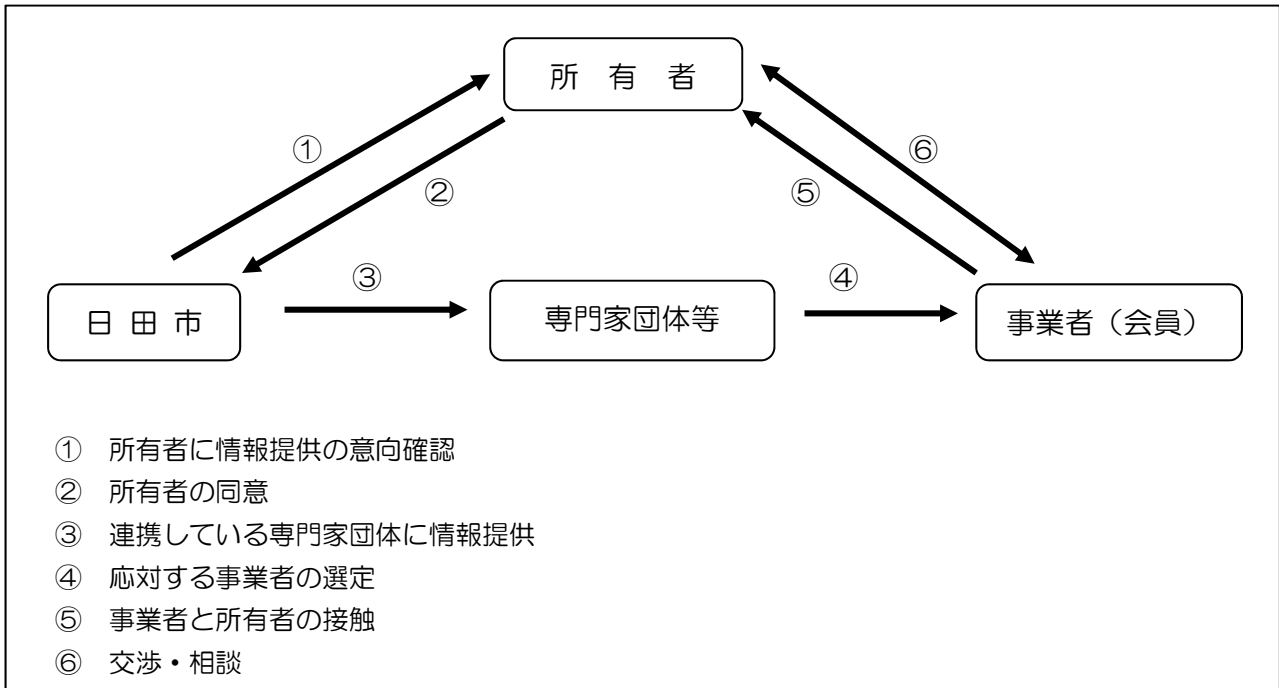
制度名	制度の概要
移住者ひた暮らし支援事業	日田市の空き家バンクに登録された空き家等に移住者が入居する場合、購入や改修費用等に対して、補助金を交付。
空き家活用奨励金制度	日田市の空き家バンクを利用して空き家を活用した所有者に奨励金を交付。
移住受入れ地域応援事業	移住受入れ地域として認定を受けた地域が、地域内にある空家の所有者に空き家バンクへの登録を呼びかけて登録に至った場合、地域に補助金を交付。

6-2. 専門家団体等との連携

空家等をそもそも発生させない空家等の増加抑制の観点から、空家等の流通・利用促進を図るためには、流通市場の動向や改修等、専門家団体等のノウハウが必要になります。

所有者等が自ら利活用しやすい環境づくりを推進するため、建物の流通・利用促進の相談を受けることが可能な法律、不動産、建築等、様々な分野の相談窓口への案内、また、官民協同による相談会の実施、民間市場（一般不動産市場）での流通促進を図るために、所有者等が安心して情報提供に同意してもらえる仕組みを専門家団体等と連携して取り組みます。

○情報提供に関する仕組図



6-3. 流通・利用促進に向けた支援

空家等の流通・利用促進を図る上では、建物の性能及び価値の向上が必要な場合があります。

耐震改修をはじめ、表-6に示す既存住宅への補助制度等に加え、流通・利用促進に関する補助制度の周知を図り、中古住宅の利活用への支援に取り組みます。

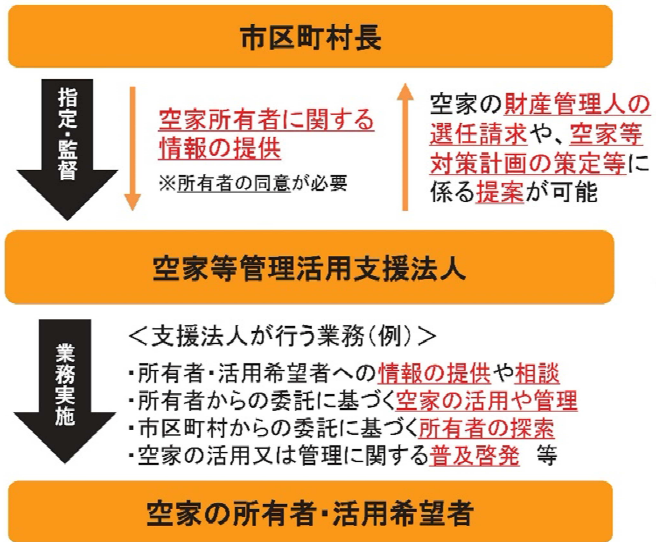
表-8 流通・利用促進に関する補助制度

制度名	制度の概要	窓口
空き店舗等活用事業	空き店舗や空家などの既存の資源を有効活用し、新規創業、事業の拡大等を行う者に対して、改装費用の一部を支援。	商工労政課
移住者ひた暮らし支援事業	日田市の空き家バンクに登録された空家等に移住者が入居する場合、購入や改修費用等に対して、補助金を交付。	
空き家活用奨励金制度	日田市の空き家バンクを利用して空家を活用した所有者に奨励金を交付。	

6-4.空家等管理活用支援法人

所有者等が空家等の活用や管理の方法、除却に係る情報を容易に入手し、相談できる環境が少ないことから、法第23条第1項に基づき、特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、法第24条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを空家等管理活用支援法人として指定できるようになりました。

本市では、空家等対策の体制及び法人等の状況を勘案し、指定を検討します。



＜国土交通省住宅局 空き家対策を巡る現状・改正法の解説より＞

6-5.空家等活用促進区域

法第7条第3項に基づき、中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家等の分布や活用の状況等から、空家等の活用が必要と認められる区域を空家等活用促進区域として指定できるようになりました。

区域内では、活用指針を定め、経済的社会的活動の促進のために、誘導すべき用途としての活用を空家等の所有者に働きかけることや建築基準法等の規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建替え等を促進できるようになります。

本市では、空家等が集中的に集積する区域はありませんが、今後、空家等が集積し、当該地域の機能を低下させるおそれがある場合は、指定を検討します。

接道規制の合理化＜建築基準法関係＞

(法第7条第5項、第6項、第9項、第17条第1項)

＜現行＞

- 日常の社会経済活動や災害時の避難等の建築物の環境を確保するため、建築物の敷地は、原則として4m以上の幅員の道路に2m以上接していなければならないとされています。(建築基準法第43条第1項)
- 幅員4m未満の道に接している場合であっても、建築物の敷地の周辺状況等を考慮して、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合は、接道規制は適用しないこととされています。(建築基準法第43条第2項第2号)
※特定行政庁は、建築主事を置く地方公共団体の長のこと。建築の確認申請、違反建築物に対する是正命令等の建築行政全般を司る行政機関をいう。

【接道義務を満たさない例(幅員4m未満の道に接している例)】



＜改正後＞

- 幅員1.8m以上4m未満の道に2m以上接する敷地の空家等で、市町村が空家等活用促進指針に定めた「敷地特例適用要件」に適合し、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないと認めた場合は、接道規制は適用しないこととなります。(法第17条第1項)
※市町村が特定行政庁と協議して、安全性を確保する観点等から、省令に定める基準(参酌基準)を参酌して、空家等活用促進指針に規定します。

用途規制の合理化＜建築基準法関係＞

(法第7条第5項、第9項、第10項、第17条第2項)

＜現行＞

- 市街地の環境を確保するため、都市計画で定められる用途地域の種類(全13種類)に応じて、建築基準法に基づき建築することができる建築物の用途が制限されています。(同法第48条)
- 一方で、特定行政庁が個別に当該用途地域における環境を害するおそれがないと認めて許可した場合等には、立地可能となります。(同法第48条第1項から第13項までの規定のただし書)



＜改正後＞

- 市町村が空家等活用促進指針に定めた「用途特例適用要件」に適合する空家等についても、特例許可により立地可能になります。(法第17条第2項)
※市町村が特定行政庁と協議し、同意を得て、市街地環境の悪化を防止する観点等から、空家等活用促進指針に規定します。

(イメージ)空家であった住宅をカフェに用途変更した事例



＜空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン 参考資料より＞

7. 空家等の適正管理

7-1.所有者等の管理責任と自覚

空家等を放置すると管理不全な状態に陥り、建物の破損、臭気及び害虫の発生等、地域住民へ悪影響を与えます。

空家等は個人の財産であり、「3-1.空家対策の基本方針」にて示しているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提になります。空家法のみならず、他法令においても所有者等の管理責任が規定されており、所有（管理）する空家等が原因で周辺の建物、及び地域住民等に被害を及ぼした場合は、所有者等自らが損害賠償などの管理責任を問われることとなるため、所有者等自らが悪影響に対する自覚を持ち、適正に管理していくことが重要です。

<空家等の放置により想定される悪影響>

- ・建物の倒壊、破損等により、地域住民及び通行人へ危害を加える状態になる
- ・衛生設備の破損、ごみの放置及び不法投棄など、地域住民に対し衛生上有害な状態になる
- ・建物外部の破損等により、周囲の景観と著しく不調和の状態になる
- ・建物の破損等により、不特定多数の者が進入でき犯罪等の発生が危惧される状態になる

7-2.継続的な状態確認

空家実態調査や市民からの相談、苦情等により市が把握している空家等のうち、倒壊等の恐れがあり地域住民へ悪影響を及ぼす恐れのあるものについては、所有者等自らによる改善を促す必要があるため、台風等の災害後や定期的な調査など、継続的な状態確認に取り組みます。

7-3.所有者等への情報提供

空家法第12条では、市町村は空家等の適正管理のため所有者等に対し、情報提供及び助言等を行うよう努めると規定されています。

「2-4.空家対策の問題等」にて示しているように、遠方居住により定期的な管理、またその状況把握が困難な空家所有者等も多く存在するため、所有者等に対し、適宜、文書等の送付や自宅訪問等により、状態についての情報提供等に取り組みます。

7-4.適正管理の啓発・支援

空家等の適正管理は、「7-1.所有者等の管理責任と自覚」に示しているように、所有者等自らが自覚を持ち継続的な管理を行うことが重要であるため、本市では、「7-3.所有者等への情報提供」にて示す情報提供のほか、市のホームページ等や納税通知書等の活用、地域を単位としたふれあい宅配講座等の実施により、適正管理の重要性について啓発するとともに、所有者等への支援として、管理方法に関するノウハウの提供や専門家団体等の紹介などの取組を推進します。

7-5.特定空家等の未然防止

特定空家等になることを未然に防ぐため、管理不全空家等に対し、7-3.所有者等へ情報提供を行っても改善がなされない場合は、国が示す「空家等の管理指針」に沿って、市が指導・勧告を行います。

なお、勧告された空家等の敷地は、住宅用地に対する課税標準の特例が適用対象から除外されることとなります。

7-6. 除却の推進

空家等の適正管理においては、修繕、改修等の他、空家等の状態が一定以上悪化しているものについては、除却も有効な手段の一つとなります。

このため、本市では所有者等に適正管理を求める中で、空家等の状態に応じ、所有者等自らが速やかに除却することを促します。

7-7. 除却に関する支援

空家等は個人の財産であり、所有者等が自主的に除却することが基本になりますが、経済的理由により除却できないといったケースも見受けられるため、2018(平成30)年度に、倒壊の恐れがあり倒壊した場合に周囲に影響を及ぼす恐れがあると判定された「※危険空家等」の取り壊し費用の一部を補助する「日田市危険空家等除却事業」を創設し、所有者等に対して除却への働きかけを行っています。

※危険空家等とは…

空家法第2条第2項に規定する空家等のうち、住宅地区改良法第2条第5項の判定基準により、同条第4項に規定する不良住宅と判定されたもので、倒壊した場合に周辺の建築物又は道路へ影響を及ぼす恐れがある建築物をいう。

7-8. 緊急措置の実施

管理不全となった空家等には、倒壊等の恐れがなくとも、部分的な破損等により地域住民へ悪影響を及ぼす場合もあり、応急的な措置により悪影響を回避できるものも存在します。

このような空家等への措置は、所有者等自らによるものが前提となりますが、その状態や周辺状況、及び切迫度を総合的に判断し、必要に応じ法令等に基づく緊急措置を検討します。

8. 特定空家等及び管理不全空家等への対応

8-1. 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準と認定

空家等が放置され管理不全な状態に陥り、地域住民への悪影響が著しいものについては、一定の基準のもと、特定空家等へ認定する必要がある。また、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等については、管理不全空家等へ認定する必要があります。本市においても空家法及びガイドライン等を参考に、建物の状態及び周辺の建物や通行人等への悪影響の度合い及びその切迫性などから、特定空家等及び管理不全空家等に該当するか否かの判断基準を作成し、基準を満たす空家等については特定空家等及び管理不全空家等へ認定し、所要の措置を講じます。

<「特定空家等への措置」に対する考え方>

「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記Ⅰを参考に特定空家等と認められる空家等に関し、Ⅱ及びⅢに示す事項を勘案し、総合的に判断します。

Ⅰ 「特定空家等」の判断の参考となる基準

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
 - 1-1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある
 - 1-2 住宅の不良度判定により危険と判定される
 - 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理がおこなわれていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

Ⅱ 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

Ⅲ 悪影響の程度と危険等の切迫性

<「管理不全空家等への措置」に対する考え方>

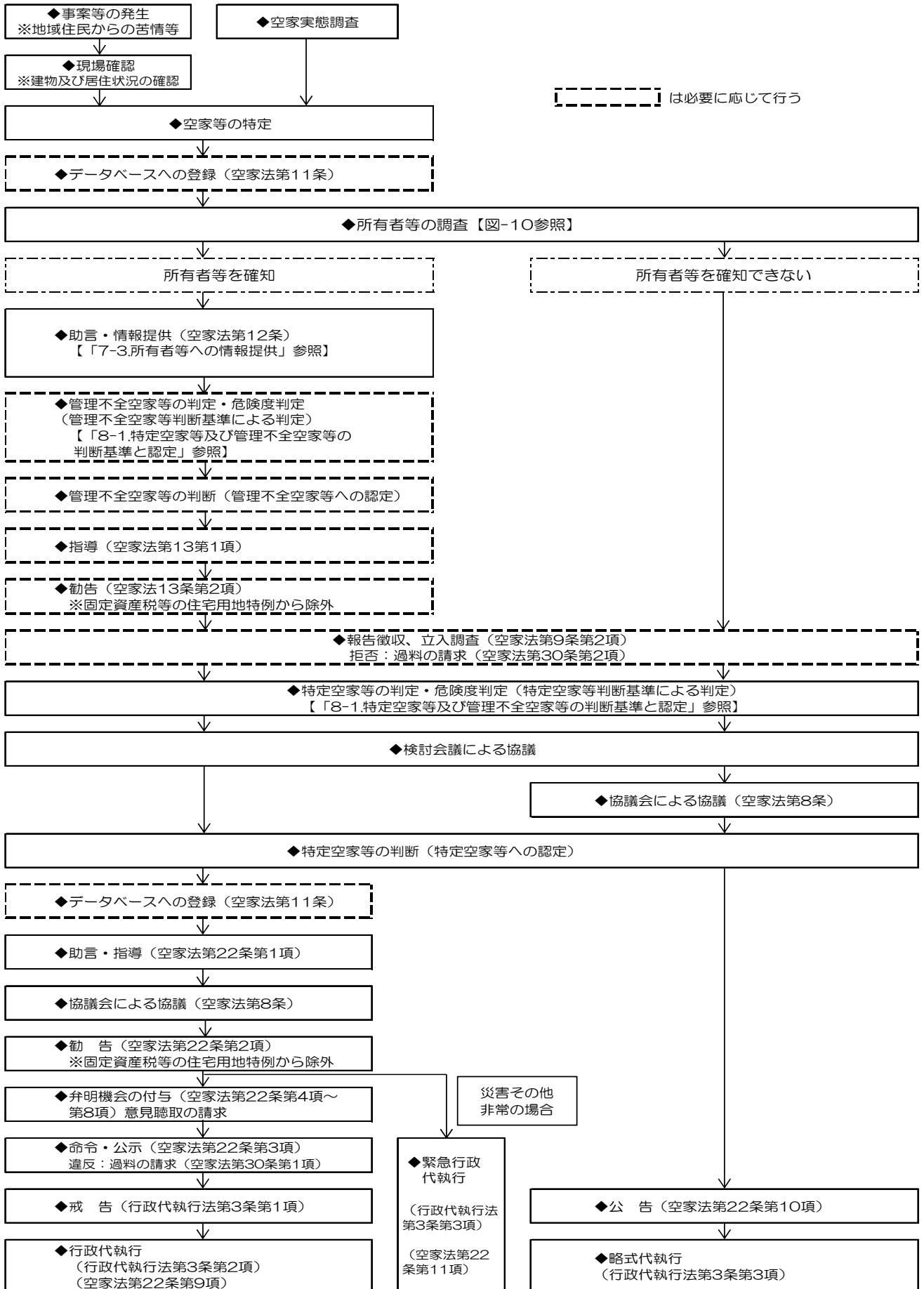
「管理不全空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、上記Ⅰを参考に管理不全空家等と認められる空家等で、Ⅱ及びⅢに示す事項を勘案し、総合的に判断します。

8-2. 特定空家等及び管理不全空家等への措置

空家法では第22条においては、特定空家等に対し、助言、指導、勧告、命令、代執行が可能と規定されており、併せて第9条第2項において、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度にて、当該空家等に関する報告徴収及び立入調査が可能と規定されています。また、空家法第13条においては、管理不全空家等に対し、指導、勧告が可能と規定されています。

これらの空家法の規定に基づき、特定空家等及び管理不全空家等に認定された空家等に対しては、図-9に示す手順にて必要な措置を講じます。

図-9 特定空家等及び管理不全空家等に対する手続きフロー



9. 跡地の管理・活用

9-1. 除却後の跡地管理

空家等の除却は適正管理の上で有効な手段ですが、除却のみの推進では、空き地の増加、放置など、別の問題が生じることが懸念されるため、跡地についても、所有者等自らによる適正管理を行う必要があります。

本市ではホームページ等を通じた啓発活動や、継続的な管理が困難な所有者等に対しては管理方法に関するノウハウの提供や専門家団体等の紹介などの取組を推進します。また、管理不全な空き地が増加しないよう、必要に応じ条例に基づく指導等を行います。

9-2. 除却後の跡地活用

空家等の除却後の跡地は、第三者への売却、賃貸等が可能な資産となります。

このため、除却後の跡地を管理不十分な空き地のまま放置せず、さらには良質な土地利用を促すため、所有者等に対し、市場流通を促すための啓発活動やノウハウの提供など、専門家団体等と連携し取組を推進します。

10. 空家等の調査

10-1. 対象地域

2018(平成30)年度に実施した「空家実態調査」においても市内全域に空家等が点在することが確認されているため、調査の対象地域については、日田市全域とします。

10-2. 調査の時期

実態調査については、所有者等または地域住民からの相談、苦情等に応じ適時調査を実施します。

10-3. 調査の対象

調査対象は、本計画の対象と同様、原則として、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

共同住宅等については、空家法と同様、建物1棟が空家となっているものを対象とし、一部が空室になっているものは対象としません。

10-4. 調査の基準と方法

空家等の調査では、地域資源として流通・利用促進を図る上で有効なものか、管理不全により地域住民へ悪影響を与えていないかなど、多面的な調査が必要です。

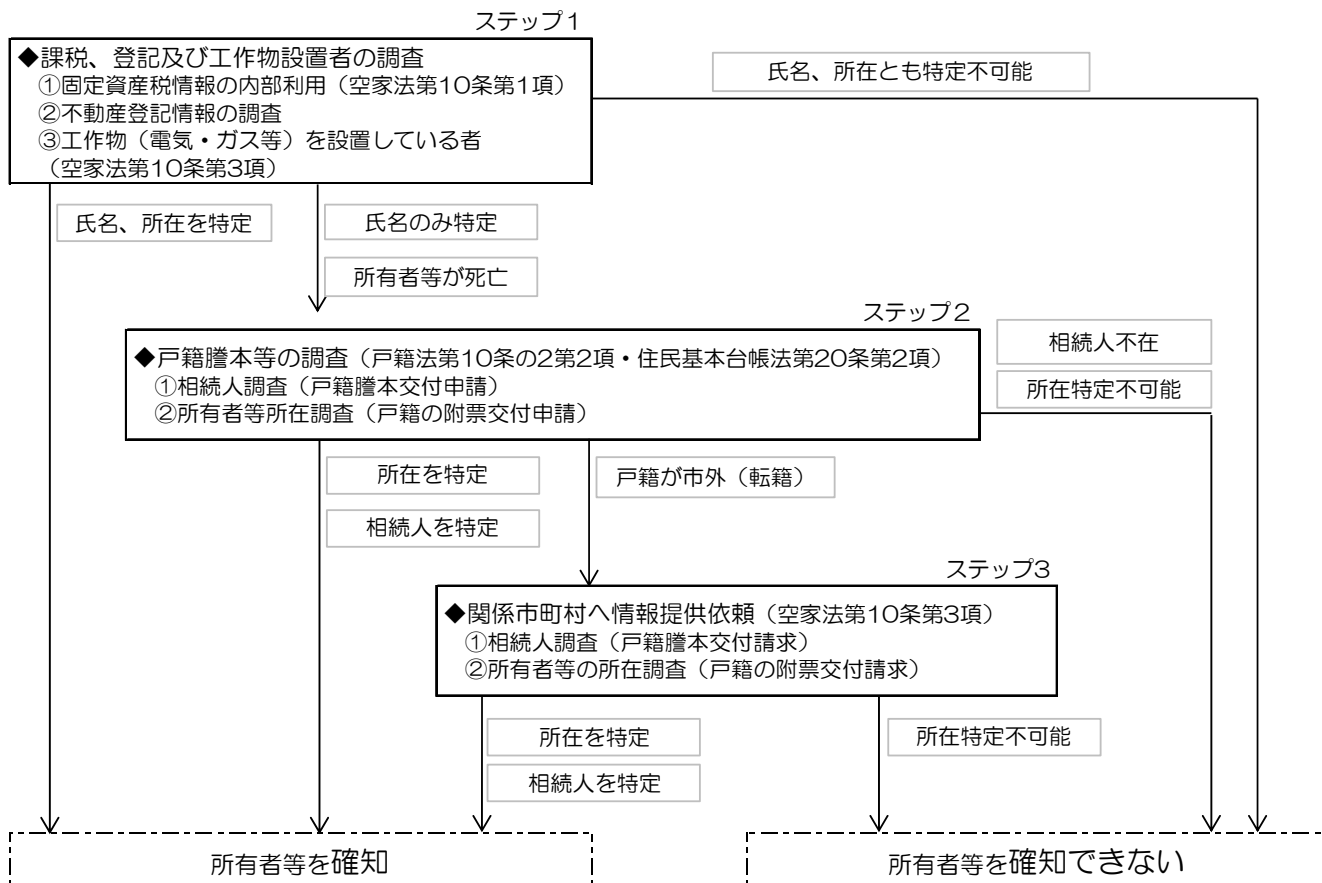
そのため、本市では、国土交通省の「住宅の不良度判定表」による劣化状況の判定、アンケートなどにより利用実態の把握に努め、必要に応じ所有者等の調査や空家法第9条第2項に基づく立入調査などの詳細調査を実施します。

11.所有者等の調査

11-1.調査の手順

空家所有者等の調査については図-10のとおり、所有者等を確認できない場合は、財産管理制度などの利用を検討します。

図-10 所有者等の調査フロー



11-2.固定資産税情報の内部利用

固定資産税情報は、所有者等の特定に最も有効な情報であり、また、空家法第10条においても「法施行のために必要な限度で、内部で利用することができる。」と規定されているため、図-10にて示すように、調査の初期段階にて税務部署との連携により所有者等の特定に努めます。

11-3.登記簿謄本の利用

不動産登記法に基づく登記簿謄本も、所有者等を特定する1つの手段であるため、固定資産税情報と併せて登記簿謄本を取得し、所有者等の特定に努めます。

11-4.戸籍謄本等の利用

戸籍謄本等の取得については、戸籍法第10条の2第2項及び住民基本台帳法第20条第2項において「地方公共団体は法令の定める事務を遂行するために必要がある場合には、戸籍謄本等の交付を請求することができる。」と規定されています。

図-10で示すように、固定資産税及び登記簿謄本の情報で所有者等が特定不可能な場合は、戸籍謄本等を取得し、所有者等の特定に努めます。

また、所有者等が転籍している場合は、空家法第10条第3項の規定に基づき、関係市町村に対し戸籍謄本等の情報提供を依頼し、所有者等の特定に努めます。

12. 空家データベースの整備

12-1. データベースの対象

空家法第11条では、市町村は空家等のうち、建築物の販売等の事業者により適正に管理されているものを除き、データベースの整備に努めるものと規定されており、本市においても空家データベースの作成対象についても空家法と同様とします。

12-2. 空家台帳の作成

空家実態調査や市民からの相談、苦情等及び空き家バンクへの登録により所在を確認した空家等のうち、データベース作成の対象となる空家等については、所在地、空家等の状態、所有者等の氏名などの基礎情報、及び経過等を記載した空家台帳を空家等毎に作成し、継続的な状況把握に努めます。

12-3. 空家マップの作成

本市では、空家台帳の作成と併せ、空家の位置を示す空家マップを作成し、市全域及び地区毎における空家等の分布状況の把握に努めます。

12-4. データベースの共有

本市の空家データベースとなる空家台帳及び空家マップについては、所有者等及び地域住民からの相談、苦情等に的確に対応できるよう、関係部署において情報共有を図ります。



編集・発行 日田市土木建築部 建築住宅課
〒877-8601 大分県日田市田島2丁目6-1
TEL 0973-22-8226 FAX 0973-22-8247